Deutscher Bundestag
7. Wahlperiode

Drucksache 7/63

16. 01. 73

Sachgebiet 400

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze

A. Zielsetzung

Das Bürgerliche Gesetzbuch schreibt in seinem § 313 Satz 1 nach herrschender Auffassung den Beurkundungszwang nur für die Verpflichtung zur Grundstücksveräußerung vor, nicht dagegen auch für die Verpflichtung zum Grundstückserwerb. Es wird deshalb nur der Grundstückseigentümer vor übereilten und unüberlegten Äußerungen geschützt. Die gleiche Rechtslage besteht auch beim Erbbaurecht und Wohnungseigentum. Im Grundstücksverkehr werden deshalb vielfach Erwerbsinteressenten einseitig durch formlose, privatschriftliche Erwerbsverpflichtungen gebunden, ohne daß die künftigen Veräußerer selbst irgendwelche Verpflichtungen eingehen.

B. Lösung

a) Der Beurkundungszwang soll auf die Verpflichtung zum Erwerb eines Grundstücks, eines Erbbaurechts und eines Wohnungseigentums ausgedehnt werden.

b) Die durch eine zusätzliche Beurkundung entstandene Kostenmehrbelastung soll ermäßigt werden.

c) Nicht im Zusammenhang mit diesen Änderungen stehend soll ferner Artikel 147 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch gestrichen werden, da diese Bestimmung nach Erlaß des Gesetzes zur Änderung des Rechts-

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53 Bonn 1
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, 53 Bonn-Bad Godesberg 1, Postfach 821, Goethestraße 56, Telefon (0 22 21) 36 35 51

pflegergesetzes, des Beurkundungsgesetzes und zur Umwandlung des Offenbarungseides in eine eidesstattliche Versicherung vom 27. Juni 1970 hinfällig geworden ist.

C. Alternativen

keine

D. Kosten

keine

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
I/4 (I/3) — 400 00 — Bü 2/73

Bonn, den 16. Januar 1973

An den Präsidenten
des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Abs. 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 387. Sitzung am 1. Dezember 1972 beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt. Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister der Justiz.

Die Auffassung der Bundesregierung zu dem Gesetzentwurf ist in der als Anlage 2 beigefügten Stellungnahme dargelegt.

Brandt

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

§ 313 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs wird wie folgt gefaßt:

„Ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, bedarf der notariellen Beurkundung."

Artikel 2

§ 11 Abs. 2 der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (Reichsgesetzbl. S. 72, 122), geändert durch das Gesetz über die Bereinigung der Grundbücher vom 18. Juli 1930 (Reichsgesetzbl. I S. 305), wird wie folgt gefaßt:

„(2) Auf einen Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, ein Erbbaurecht zu bestellen oder zu erwerben, findet der § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechende Anwendung."

Artikel 3

§ 4 Abs. 3 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15. März 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 175), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung und Ergänzung kostenrechtlicher Vorschriften vom 26. Juli 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 861), wird wie folgt gefaßt:

„(3) Für einen Vertrag, durch den sich ein Teil verpflichtet, Sondereigentum einzuräumen, zu erwerben oder aufzuheben, gilt § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend."

Artikel 4

§ 38 des Gesetzes über die Kosten in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (Kostenordnung) in der Fassung vom 26. Juli 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 960), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Rechtspflegergesetzes, des Beurkundungsgesetzes und zur Umwandlung des Offenbarungseides in eine eidesstattliche Versicherung vom 27. Juni 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 911), wird wie folgt geändert:

a) Es wird folgender neuer Absatz 1 eingefügt:

„(1) Die volle Gebühr wird erhoben für die Beurkundung eines Vertrags über die Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, wenn sich der eine Teil bereits vorher in einem beurkundeten Vertrag zur Übertragung oder zum Erwerb des Eigentums verpflichtet hatte. Das gleiche gilt für Verträge über Verpflichtungen, auf die nach besonderer gesetzlicher Vorschrift § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuchs anzuwenden ist."

b) Die bisherigen Absätze 1 bis 3 werden Absätze 2 bis 4.

Artikel 5

Artikel 147 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch wird gestrichen.

Artikel 6

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin.

Artikel 7

Dieses Gesetz tritt am . . . . . in Kraft.

Begründung

I. Allgemeine Bemerkungen

§ 313 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) bezweckt nach der in Rechtsprechung und Schrifttum derzeit herrschenden Auffassung lediglich, den Eigentümer eines Grundstücks vor übereilten und unüberlegten Veräußerungen zu bewahren. Dies wird durch den Zwang zur notariellen Beurkundung einer Veräußerungsverpflichtung erreicht, die eine vorherige neutrale rechtskundige Beratung gewährleistet. Der Gesetzgeber des BGB wollte mit der Einführung des Beurkundungszwangs für Verträge, die eine Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück enthalten, nicht etwa auch vor der Eingehung unüberlegter Verpflichtungsgeschäfte zum Grundstückserwerb schützen. Dies kommt im Wortlaut des § 313 Satz 1 BGB dadurch zum Ausdruck, daß lediglich auf die Übertragungsverpflichtung abgestellt ist. Die höchstrichterliche Rechtsprechung hat seit dem Inkrafttreten des BGB dementsprechend § 313 Satz 1 BGB ständig dahin ausgelegt, daß Rechtsgeschäfte, durch die sich jemand einseitig lediglich zum Erwerb des Grundstücks verpflichtet, formfrei seien, weil der Schutzgedanke des § 313 Satz 1 BGB solche Verpflichtungsgeschäfte nicht habe erfassen wollen. In neuerer Zeit hat sich allerdings das Oberlandesgericht Stuttgart (Neue Juristische Wochenschrift, 1970 S. 566 f.) auf den Standpunkt gestellt, daß auch bloße Erwerbsverpflichtungen bzw. Kaufanwärterverträge dem Beurkundungszwang nach § 313 Satz 1 BGB unterlägen. Dieser Auffassung hat sich kürzlich das Oberlandesgericht Hamm angeschlossen (Der Betrieb, 1971 S. 375). Es ist jedoch nicht zu erwarten, daß sich diese Auffassung angesichts des klaren Wortlauts des § 313 Satz 1 BGB, der Entstehungsgeschichte dieser Bestimmung sowie insbesondere auch der jahrzehntelangen gegenteiligen höchstrichterlichen Rechtsprechung durchsetzen wird, zumal in der Begründung der Entscheidung des Oberlandesgerichts Stuttgart in erster Linie auf die konkreten Umstände des entschiedenen Einzelfalles abgestellt ist, in dem sich bereits aus dem „Kaufanwärtervertrag" Verkäuferpflichten und damit Ansatzpunkte für die Anwendung des § 313 Satz 1 BGB ergaben. Ein solches Eingreifen des § 313 Satz 1 BGB kann der Rechtsverkehr allerdings leicht dadurch umgehen, daß Erwerbsverpflichtungserklärungen streng einseitig gehalten werden und in solchen Verträgen nicht auf Verkäuferpflichten hingewiesen wird.

Daß die geltende gesetzliche Regelung unbefriedigend ist, weil sie nur auf den Schutz des Veräußerers eines Grundstücks abstellt, wurde schon kurz nach dem Inkrafttreten des BGB erkannt und auch auf dem 28. Deutschen Juristentag im Jahre 1906 erörtert. Im Hinblick auf die damals erst kurze Geltung des BGB wurde seinerzeit ein Bedürfnis für ein gesetzgeberisches Eingreifen verneint. Man erwartete, daß das Reichsgericht § 313 Satz 1 BGB so auslegen werde, daß auch der Erwerberschutz zur Geltung komme. Diese Erwartung wurde jedoch enttäuscht; denn das Reichsgericht hat in den folgenden Jahrzehnten in ständiger Rechtsprechung ausdrücklich die Formfreiheit der bloßen Erwerbsverpflichtung in bezug auf ein Grundstück bejaht.

Erst in den letzten Jahren wurde an der geltenden Regelung des § 313 Satz 1 BGB im Fachschrifttum sowie in der Tages- und Wirtschaftspresse wieder zunehmend Kritik geübt, nachdem zahlreiche Wohnungsbauunternehmen und Grundstückseigentümer dazu übergegangen waren, Erwerbsinteressenten an Grundstücken und Eigentumswohnungen — § 313 Satz 1 BGB gilt auch für die Veräußerung von Wohnungseigentum — durch formlose, meist privatschriftliche Erwerbsverpflichtungen einseitig zu binden, ohne selbst irgendeine Verpflichtung einzugehen. Zudem hat es sich in der Praxis eingebürgert, daß sich die künftigen Veräußerer im Zusammenhang mit derartigen Erwerbsverpflichtungen oder Kaufanwärterverträgen (pactum de emendo) Vertragsstrafen, „Bearbeitungsgebühren" oder pauschalierte Schadensersatzbeträge für den Fall der Nichterfüllung solcher Verpflichtungen versprechen lassen. Da formlose Erwerbsverpflichtungen auf Grund der bekannten Auslegung des § 313 Satz 1 BGB als wirksam angesehen werden, können derartige Nebenverpflichtungen, die im Fall der Nichterfüllung der Erwerbsverpflichtung zum Zuge kommen, zu erheblichen Benachteiligungen der einseitig gebundenen Erwerbsinteressenten führen.

Diese für den Erwerbsinteressenten besonders ungünstige Veräußerungspraxis ist auf die in weiten Teilen des Bundesgebiets, insbesondere in Ballungsgebieten, bestehende Mangellage am Grundstücksmarkt zurückzuführen. Sie gibt den Veräußerern von Grundstücken die Möglichkeit, von den Erwerbsinteressenten einseitige Erwerbsverpflichtungen zu erlangen, ohne daß diese ihre Rechte ausreichend wahrnehmen oder auch nur die Gefahren erkennen denen sie sich dabei aussetzen. Es erscheint daher dringend erforderlich, auch für die Eingehung derartiger Erwerbsverpflichtungen den Beurkundungszwang vorzusehen, der den Erwerbsinteressenten die Belehrung durch eine neutrale Person über die rechtliche Tragweite des Rechtsgeschäfts sichert.

Neben der von verschiedenen Seiten bereits erhobenen Forderung, durch eine Änderung des § 313 Satz 1 BGB den Erwerber eines Grundstücks ebenso wie den Veräußerer zu schützen und auch die Eingehung einseitiger Verpflichtungen zum Grundstückserwerb unter den Beurkundungszwang zu stellen, wird neuerdings unter Hinweis auf die Materialien zum BGB vereinzelt allerdings auch der Standpunkt vertreten, daß schon der geltende § 313 Satz 1 BGB auch für die bloße Erwerbsverpflichtung gelte. Daß sich diese Auffassung durchsetzt und damit ein Eingreifen des Gesetzgebers entbehrlich machen

würde, kann jedoch, wie bereits erwähnt, angesichts der gegenteiligen höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht erwartet werden, zumal die herrschende Rechtsprechung wohl bereits zu einem entsprechenden Gewohnheitsrecht geführt hat.

Die bestehende Lage macht daher ein Eingreifen des Gesetzgebers erforderlich.

Eine gesetzliche Änderung könnte einseitige Erwerbsverpflichtungen in bezug auf Grundstücke überhaupt verbieten. Ein derartiger Eingriff in die Vertragsfreiheit erscheint jedoch zu dem angestrebten Zweck des Schutzes des Erwerbsinterssenten weder gerechtfertigt noch notwendig. Ein anerkennenswertes Interesse des Grundstücksveräußerers an einer bindenden Erwerbsverpflichtung kann nämlich nicht grundsätzlich verneint werden. So wird ein berechtigtes Interesse daran anzuerkennen sein, schon vor Parzellierung eines Grundstücks oder vor der Erstellung eines größeren Eigentumswohnungsprojekts überblicken zu können, mit welcher Zahl von Interessenten bindend gerechnet werden kann; davon hängt häufig die Verwirklichung, insbesondere die Finanzierung, von Wohnungsbauvorhaben ab. Ein generelles Verbot von einseitigen Erwerbsverpflichtungen wäre im übrigen auch systemfremd und nutzlos, weil in vielen Fällen dieselbe einseitige Bindung des Erwerbers auch durch dessen bindendes (beurkundetes) Vertragsangebot erreicht werden könnte; derartige Vertragsangebote aber ebenfalls auszuschließen kann naturgemäß nicht in Betracht kommen. Der erforderliche Schutz von Erwerbsinteressenten ist vielmehr dadurch zu schaffen, daß durch eine Änderung des § 313 Satz 1 BGB auch für einseitige Erwerbsverpflichtungen der Beurkundungszwang eingeführt wird. Diese Änderung hat zur Folge, daß die Interessenten vom Notar bei der Beurkundung über die rechtliche Tragweite des Geschäfts belehrt werden. Dabei hat der Notar darauf zu achten, daß unerfahrene und ungewandte Beteiligte nicht benachteiligt werden (§ 17 Abs. 1 des Beurkundungsgesetzes vom 28. August 1969 — BGBl. I S. 1513). Die Beurkundung erfüllt daher dieselbe Schutz- und Warnfunktion wie derzeit bei der Eingehung von Verpflichtungsgeschäften zur Veräußerung von Grundstücken. Der Beurkundungszwang verhindert, daß Erwerbsinteressenten ohne ausreichende Überlegung privatschriftliche Erwerbsverpflichtungen eingehen, deren rechtliche Tragweite sie vielfach nicht beurteilen können. Zudem kann erwartet werden, daß die vorgeschlagene Erweiterung des Beurkundungszwanges dazu führen wird, daß die heute bei einseitigen — formlosen — Erwerbsverpflichtungen immer wieder anzutreffenden, den Bewerber benachteiligenden, bedenklichen oder gar unredlichen Vertragsklauseln in notariell beurkundete Verträge kaum noch Eingang finden dürften. Denn der Notar hat in solchen Fällen gemäß § 14 Abs. 2 der Bundesnotarordnung und § 4 des Beurkundungsgesetzes seine Amtstätigkeit zu versagen und die Beurkundung abzulehnen. Der Veräußerer wird daher dem Notar die Beurkundung solcher Verträge zumeist gar nicht erst ansinnen.

Das Erfordernis der notariellen Beurkundung der Erwerbsverpflichtung führt allerdings nach der Kostenordnung zu einer Mehrbelastung der Erwerbsinteressenten mit notariellen Gebühren. Sie wird jedoch durch die in Artikel 4 vorgesehene Änderung der Kostenordnung (Ermäßigung der Gebühr um 50 v. H.) in vertretbaren Grenzen gehalten.

Die vorgeschlagene Einbeziehung der einseitigen Erwerbsverpflichtung in den Beurkundungszwang nach § 313 Satz 1 BGB dürfte darüber hinaus in nicht wenigen Fällen, in denen dies nach den Umständen möglich ist, auch zur Folge haben, daß die Vertragsparteien aus Gründen der Kostenersparnis und der Vereinfachung nicht nur diese Verpflichtungserklärung, sondern sogleich den ganzen Vertrag — meist einen Vertrag zum Kauf und zur Übereignung eines Grundstücks oder eines Wohnungseigentums — beurkunden lassen. In diesem Fall würde sich der Erwerber nicht mehr einseitig verpflichten, sondern zugleich auch Rechte erwerben, also grundsätzlich besser gestellt sein als bei einer nur einseitigen Erwerbsverpflichtung. Eine Gebührenmehrbelastung fällt dann überhaupt nicht an.

II. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1

Aus den unter I dargestellten Gründen soll auch die Eingehung von Verträgen, durch die sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu erwerben, in die Beurkundungspflicht nach § 313 Satz 1 BGB einbezogen werden. Dafür genügt die Einfügung der Worte „oder zu erwerben" in die geltende Fassung. Hinsichtlich von Verträgen, die eine Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück enthalten, verbleibt es demnach bei der geltenden Regelung.

Es erscheint nicht erforderlich, im Hinblick auf etwaige Versuche, den Beurkundungszwang zu umgehen, weitere Fallgestaltungen in § 313 Satz 1 BGB besonders hervorzuheben. Denn angesichts der Zielrichtung des vorliegenden Gesetzentwurfs kann davon ausgegangen werden, daß die Rechtsprechung ebenso, wie sie dies bei der Auslegung des geltenden § 313 Satz 1 BGB hinsichtlich von Verträgen, die eine Veräußerungsverpflichtung enthalten, getan hat, auch etwaigen Umgehungsversuchen des Beurkundungszwangs von Erwerbsverpflichtungen wirksam begegnen wird. Dies gilt insbesondere für ein etwaiges Ausweichen des Rechtsverkehrs auf sog. Baubetreuungsverträge oder andere Vertragsgestaltungen, die nach dem Sinn und Zweck der vorgeschlagenen Änderung unter die Beurkundungspflicht fallen, wenn der Abschluß des Vertrags zu einer Erwerbsverpflichtung des Auftraggebers führt.

Durch die Einbeziehung der Erwerbsverpflichtungen in die Beurkundungspflicht erhält der künftige Erwerber denselben Schutz, der nach geltendem Recht lediglich dem Veräußerer zukommt. Das bedeutet, daß bei Nichtbeachtung der vorgeschriebenen Form einseitige Erwerbsverpflichtungen gemäß § 125 Satz 1 BGB nichtig sind, so daß im Falle der Nichterfüllung derartiger, nicht beurkundeter „Verpflich-

tungen" auch keine Sanktionen zuungunsten des Erwerbsinteressenten eintreten können (z. B. Vertragsstrafen).

Zu Artikel 2 und Artikel 3

Da der Erwerb eines Erbbaurechts und von Wohnungseigentum, jedenfalls wirtschaftlich betrachtet, dem Erwerb von Grundeigentum gleichsteht und der Erwerbsinteressent in diesen Fällen ebenfalls schutzbedürftig ist, sind auch derartige Erwerbsverpflichtungen dem Beurkundungszwang zu unterwerfen.

Zu Artikel 4

Durch die Einbeziehung der einseitigen Erwerbsverpflichtung in den Beurkundungszwang entstünde im Endergebnis eine Verdoppelung der an den Notar zu zahlenden Gebühr, weil dann zwei Verträge beurkundet werden, wofür nach der Kostenordnung jeweils eine doppelte Gebühr zu erheben ist. Angesichts der Zielrichtung des Gesetzentwurfs erscheint es aus sozialen Gründen nicht vertretbar, den Beteiligten eine zusätzliche Gebührenbelastung in dieser Höhe aufzuerlegen. Andererseits kann von einer gewissen Gebührenmehrbelastung der Beteiligten infolge des Erfordernisses der zweimaligen Beurkundung nicht abgesehen werden, da den Notaren durch die ihnen neu übertragenen Beurkundungsgeschäfte neue Aufgaben, insbesondere hinsichtlich der Belehrung der Beteiligten, und damit auch ein zusätzliches Haftungsrisiko auferlegt werden. Es erscheint angemessen, falls bereits zuvor eine einseitige Erwerbsverpflichtung beurkundet worden ist, für die bereits eine doppelte Gebühr erhoben wurde, für die Beurkundung des endgültigen Vertrags, der dann beiderseits verpflichtet, statt einer an sich erneut anfallenden doppelten Gebühr nur eine einfache volle Gebühr zu erheben. Dies führt im Endergebnis zu einer 50%igen Gebührenmehrbelastung. Sie erscheint für die Beteiligten vertretbar, zumal die in Betracht kommenden Beträge nur einen geringen Bruchteil dessen ausmachen, was die Erwerbsinteressenten derzeit bei Nichteinhaltung ihrer formlos, oft unbedacht eingegangenen Erwerbsverpflichtungen an Schadensersatzbeträgen, Vertragsstrafen oder dergleichen zu zahlen haben — ein Risiko, das sie, wenn § 313 Satz 1 BGB wie vorgeschlagen geändert wird, infolge der Einschaltung des Notars künftig vielfach nicht mehr eingehen müssen (bei Zugrundelegung eines Kaufpreises von 150 000 DM würde sich die Mehrbelastung nach den Vorschriften der Kostenordnung bei Einführung der vorgesehenen Gebührenermäßigung z. B. auf 275 DM, also knapp 2 ‰ des Kaufpreises, belaufen). Im übrigen haben es die Vertragsparteien selbst in der Hand, die durch die Einführung des Beurkundungszwangs für die Erwerbsverpflichtung eintretende Gebührenmehrbelastung dadurch zu vermeiden, daß sie statt dessen ein wirtschaftlich und rechtlich gleichwertiges, lediglich den künftigen Erwerber langfristig bindendes Angebot auf Abschluß eines beiderseits bindenden Vertrags über die Verpflichtung zur Grundstücksveräußerung beurkunden lassen. Wird ein solches Angebot später vom Veräußerer angenommen, beträgt die gesamte Gebührenbelastung im Endergebnis lediglich das Doppelte der vollen Gebühr, wie dies schon nach geltendem Recht der Fall ist. Vielfach werden die Vertragsbeteiligten ohne weiteres auf diesen kostensparenden Weg ausweichen können. Man wird daher wohl erwarten können, daß künftig die Fälle einseitig bindender Erwerbsverpflichtungsverträge sehr abnehmen werden.

Aus Gründen der Gleichbehandlung müssen in die Regelung der Gebührenermäßigung auch die Fälle einbezogen werden, in denen vor dem endgültigen Vertrag eine einseitige Veräußerungsverpflichtung beurkundet worden ist.

Satz 2 des neuen Absatzes 1 bezieht die Fälle der Artikel 2 und 3 ausdrücklich in die Gebührenermäßigungsvorschrift ein.

Zu Artikel 5

Beim Erlaß des Gesetzes zur Änderung des Rechtspflegergesetzes, des Beurkundungsgesetzes und zur Umwandlung des Offenbarungseides in eine eidesstattliche Versicherung vom 27. Juni 1970 (BGBl. I S. 911) wurde übersehen, Artikel 147 Abs. 2 EGBGB zu streichen. In den Fällen, in denen die Verrichtungen des Nachlaßgerichts durch Landesgesetz einer anderen Behörde übertragen sind, ist nach Artikel 147 Abs. 2 EGBGB i. d. F. des Artikels 2 Abs. 4 des Gesetzes vom 27. Juni 1970 für die Abnahme der eidesstattlichen Versicherung nach § 2006 BGB das Amtsgericht, und zwar der Rechtspfleger, zuständig. Der Vorbehalt in Artikel 147 Abs. 2 EGBGB für das Amtsgericht war nur berechtigt, solange in § 2006 BGB die Leistung des Offenbarungseides vor dem Richter und nicht eine eidesstattliche Versicherung vorgesehen war (vgl. Artikel 2 § 1 Nr. 3 und § 2 des Gesetzes vom 27. Juni 1970).

Der noch zugunsten des Amtsgerichts bestehende, durch das Gesetz vom 27. Juni 1970 indessen nicht mehr sinnvolle Vorbehalt hindert insbesondere das Land Baden-Württemberg, die Abnahme der eidesstattlichen Versicherung im badischen Rechtsgebiet auf die Amtsnotare und im württembergischen Rechtsgebiet auf die Bezirksnotare zu übertragen, die sonst für die Verrichtungen des Nachlaßgerichts uneingeschränkt zuständig sind.

Zu Artikel 6

Die Vorschrift enthält die übliche Berlin-Klausel.

Zu Artikel 7

Die Vorschrift regelt den Zeitpunkt des Inkrafttretens. Eine Übergangsvorschrift für Erwerbsverpflichtungsverträge, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes formlos abgeschlossen worden sind, erscheint nicht erforderlich, da sich schon aus allgemeinen Rechtsgrundsätzen ergibt, daß der neu eingeführte Formzwang erst für Verträge gilt, die nach dem Inkrafttreten des Gesetzes geschlossen werden (vgl. auch Artikel 170 EGBGB).

Anlage 2

Stellungnahme der Bundesregierung zu der Gesetzesvorlage des Bundesrates

Die Bundesregierung begrüßt das mit dem Gesetzentwurf verfolgte Ziel, den Schutz des Käufers bei dem Erwerb von Grundeigentum zu verbessern. Um dieses Ziel zu erreichen, sieht der Entwurf vor, daß Verträge, durch die lediglich der eine Vertragsteil zum Erwerb, der andere aber nicht zur Veräußerung eines Grundstücks verpflichtet wird, in den Beurkundungszwang des § 313 BGB einbezogen werden. Dadurch soll gewährleistet werden, daß Erwerbsinteressenten vor Eingehung einseitiger Verpflichtungen von dem beurkundeten Notar über die rechtliche Tragweite des Rechtsgeschäfts belehrt und daß unerfahrene und ungewandte Beteiligte nicht benachteiligt werden (§ 17 Abs. 1 des Beurkundungsgesetzes vom 28. August 1969 — Bundesgesetzbl. I S. 1513).

In der neueren Literatur und in der Rechtsprechung der Instanzgerichte überwiegt allerdings die Auffassung, daß § 313 BGB bereits in der geltenden Fassung auf einen (Vor-)Vertrag, der die einseitige Verpflichtung des einen Vertragsteils zum Erwerb von Grundeigentum zum Gegenstand hat, entsprechend anzuwenden sei. Diese Auffassung findet eine Stütze in den Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch, die erkennen lassen, daß § 313 BGB nicht nur den Veräußerer, sondern auch den Erwerber eines Grundstücks vor Eingehung übereilter und unüberlegter Verpflichtungen schützen soll. Der Bundesgerichtshof ist jedoch in einer Entscheidung vom 22. Dezember 1971 dieser Auffassung nicht gefolgt. Eine gesetzliche Regelung erscheint daher geboten.

Zu den einzelnen Bestimmungen des Entwurfs ist zu bemerken:

Zu den Artikeln 1 bis 3

Aus den vorstehend dargelegten Gründen stimmt die Bundesregierung den in den Artikeln 1 bis 3 des Entwurfs vorgeschlagenen Änderungen des § 313 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, des § 11 Abs. 2 der Erbbaurechtsverordnung und des § 4 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes zu.

Zu Artikel 4

Artikel 4 des Entwurfs sieht eine Ermäßigung der Gebühren für die Beurkundung eines Grundstücksveräußerungsvertrages für den Fall vor, daß der eine Vertragsteil sich schon vorher in einem notariell beurkundeten Vertrag zur Veräußerung oder zum Erwerb des Grundstücks verpflichtet hat. Im Hinblick auf die soziale Zielrichtung des Entwurfs erscheint diese Regelung angemessen und vertretbar.

Zu Artikel 5

Die in Artikel 5 des Entwurfs vorgeschlagene Streichung des Artikels 147 Abs. 2 EGBGB steht mit dem übrigen Inhalt des Entwurfs nicht in sachlichem Zusammenhang, sondern dient der Rechtsbereinigung. Die Bundesregierung hat gegen die Aufhebung des Artikels 147 Abs. 2 EGBGB keine Einwendungen.